

1-Pl 19/99

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.

mezi

městem Tábor zastoupeným JUDr. Ivanou Mizerovou vedoucí odboru
správy majetku města jako pronajímatel

a

Soukromou základní školou Tábor "Orbis Pictus" se sídlem
Budějovická 825, Tábor, zastoupenou paní
[redacted], bytem [redacted]
[redacted] jako nájemce.

I.

Město Tábor je ideálním spoluvlastníkem v podílu
ideálních 3/4 objektu čp. 825 se stavebním pozemkem parc.č.
2818 o výměře 440 m² a zahrady parcel č. 2819/1 o výměře 378
m² v Budějovické ulici v Táboře v k.ú. Tábor. Druhým
podílovým spoluvlastníkem v podílu ideální 1/4 je Česká
republika, zastoupená Okresním úřadem v Táboře.

II.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedený
nebytový prostor v objektu čp. 825.

druh a popis
nebyt. prostoru

podlahová
plocha

A/		
místnost - kuchyně	č. 6	32,20 m ²
místnost	č.12	18,00 m ²
místnost	č.13	13,30 m ²
místnost	č.14	15,10 m ²
místnost	č.15	13,50 m ²
místnost	č.17	6,60 m ²
místnost	č.19	30,10 m ²
místnost	č.20	7,30 m ²
místnost	č.21	42,60 m ²
místnost	č.23	43,20 m ²
místnost	č.24	15,60 m ²

499.50

místnost	č.25	13,80 m2
místnost	č.26	6,20 m2
místnost	č.28	9,20 m2
místnost	č.29	20,70 m2
místnost	č.30	7,0 m2
místnost	č.31	43,0 m2
místnost	č.32	15,10 m2
místnost	č.34	7,10 m2
místnost	č.35	41,30 m2
místnost	č.36	8,30 m2

B/

místnost - sklad	č. 1	23,60 m2
místnost - kotelna	č. 2	14,20 m2
místnost - sklad	č. 3	8,10 m2
místnost - sklad	č. 4	12,10 m2
místnost - nádrž T.O.	č. 5	23,40 m2
místnost	č. 7	4,20 m2
místnost - schodiště	č. 8	7,00 m2
chodba	č. 9	2,50 m2
chodba	č.10	13,20 m2
místnost - WC	č.11	4,20 m2
místnost	č.16	4,90 m2
schodiště	č.18	9,90 m2
chodba	č.22	15,20 m2
schodiště	č.27	10,50 m2
chodba	23	4,10 m2

Príslušenství nebytových prostor tvoří :

152,00

Předměty uvedené v příloze č.1 této smlouvy.

Obě strany prohlašují, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k dále uvedenému účelu užívání.

III.

Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.2.1994.

IV.

Obě strany souhlasí s tím, že nájemné je tvořeno v souladu s vyhláškou č. 585/1990 Sb., vyhláškou města ze dne 3.2.1992 o výši ročních sazeb a usnesením městské rady číslo 383/58/93 ze dne 10.1.1994 dohodou a činí

dle bodu II.A	190,- Kč/m2 ročně
celkem	77 710,- Kč
dle bodu II.B	165,- Kč/m2 ročně
celkem	32 175,- Kč

celkem tedy	109 885,- Kč

V.

Nájemné za rok 1994 je splatné do 30.6.1994. Nájemné za další období je splatné do 31.8. běžného roku na účet Městského úřadu Tábor č.ú. 19-323-301/0100 u KB Tábor. Platbu označí nájemci var.symbolem 394 520 1591.

Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Nájemce se zavazuje uzavřít v budoucnu s pronajímatelem dohodu o zvýšení nájemného tak, že nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o stejná procenta, jaká budou oznámena českým statistickým úřadem jako míra inflace roku předcházejícího k datu doručení návrhu dohody.

Obě strany se zavazují dohodu o změně nájemného uzavřít i se zpětnou platností k 1.1. příslušného roku, nejdříve však k 1.1.1995 a to do jednoho měsíce od data odeslání návrhu dohody o změně druhému účastníkovi.

VI.

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem zřízení a provozování soukromé základní školy v objektu čp. 825 v Táboře. Nájemce je oprávněn dát pronajaté věci či součásti do podnájmu jen na základě předchozích souhlasů pronajímatele, přičemž pronajímatel se zavazuje udělit nájemci souhlas s podnájemem pro školu nevyužitých pronajatých prostor pro období do 30.6.1997, nebude-li podnájem odporovat zásadám slušného obchodního vztahu.

VII.

Obě strany souhlasí s tím, že nájemce provede vlastním jménem a na náklad pronajímatele ve lhůtě 5 let od podepsání této smlouvy opravu části střechy včetně výměny krokve i 2 trámů a vyčistění dřevěného svodu dešťové vody po celé délce budovy, opravu kotle a topení, k opravě využít uložené nové litinové články kotle, vyzdívku a další součásti, zbytek

nutných dílů a součástí zajistí nájemce, opravu odpadu, který promáčí zeď i fasádu ze dvora od I. nadzemního podlaží.

Obě strany souhlasí s tím, že nájemce provede vlastním jménem na náklad pronajímatele rekonstrukci pronajatých prostorů nutnou k uvedení nebytových prostor do stavu způsobilém k uvedenému účelu užívání. Nejvíce však náklady na opravu a rekonstrukci objektu mohou dosáhnout ve finančním objemu 700 000,- Kč.

Rekonstrukce nebytových prostor se týká zejména oprav omítek, vodoinstalačních rozvodů, odpadů, sociálních zařízení, rozvodů elektrické energie za podmínky předložení projektu stavebních prací včetně rozpočtu pronajímatelím před podáním návrhu na zahájení stavebního řízení k udělení písemného souhlasu s rozsahem prací.

Rekonstrukce bude provedena do 30.6.1994 a to alespoň v míře nezbytně nutné podle požadavků okresního hygienika.

Předmětem stavebních prací se nerozumí práce související s vybavením interiéru nebytových prostor např. obklady, malby, nábytek, světelná tělesa apod. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli provedené práce protokolem o předání a převzetí stavby, který podepíší obě strany a zároveň v něm odsouhlasí výši nákladů a výši náhrady k proplacení pronajímatelem. Obě strany souhlasí s tím, že podpisem tohoto protokolu přechází na pronajímatele vlastnické právo k provedeným úpravám.

Rovněž tak se nájemce zavazuje předat pronajímateli 1 paré projektové dokumentace včetně dokumentace skutečného stavu provedených stavebních úprav a veškerá rozhodnutí příslušných orgánů nutná k povolení užívání nebytových prostor k účelu dle bodu VI.

Pronajímatel zmocňuje tímto nájemce k jednání ve všech věcech souvisejících s provedením oprav a rekonstrukce dle předchozího odstavce.

Nájemce je oprávněn vlastním jménem jednat se všemi orgány i organizacemi a podepisovat příslušné písemnosti včetně dohod a smluv, zejména smluv o díla podle obchodního zákoníku.

Obě strany souhlasí s tím, že pronajímatel uhradí nájemci náklady spojené s provedením oprav a rekonstrukce dle předchozích odstavců na základě vyúčtování předloženého nájemcem pronajímateli, jehož přílohou budou zejména faktury dodavatelů díla s příslušnými přílohami, zejména soupisy provedených prací.

Nájemce se zavazuje provádět opravy a rekonstrukce s péčí řádného hospodáře způsobem co nejefektivnějším a toto pronajímateli spolu s vyúčtováním prokázat.

VIII.

Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem v objektu veškerou drobnou údržbu a opravy, potřebu větší údržby a oprav bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli.

Nájemce se zavazuje zabezpečit provádění úklidu

veřejného prostranství přiléhajícího k objektu. Úklidem se rozumí zametání chodníků, úklid sněhu a posyp.

Pronajímatel prohlašuje, že vlastním nákladem pojistí nemovitosti pro případ poškození nebo zničení věci živelní událostí a pro případ poškození nebo zničení věci vodou z vodovodních zařízení.

Dále se nájemce zavazuje počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem dodávku elektrické energie včetně podání přihlášky na odběr elektrické energie na JČE Tábor.

Nájemce se dále zavazuje hradit vlastním nákladem topný olej i dodávku vody včetně podání přihlášky na VaK Tábor.

Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s TSMT o odvozu odpadu.

IX.

Obě strany souhlasí s tím, že nájemné zaniká písemnou výpovědí pronajímatele i nájemce z těchto důvodů :

- a) je-li nájemcei v prodlení s placením nájemného o více než 1 měsíc a přes písemnou urganci nájemné nezaplatil
- b) poruší-li nájemce ustanovení této smlouvy
- c) neuzavře-li nájemce s pronajímatelem dohodu o změně smlouvy dle bodu V. této smlouvy ve lhůtě uvedené
- d) dojde-li k zániku předmětu nájmu

Výpovědní lhůta je v těchto případech 3 měsíce a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nejde-li o případy uvedené v předchozím odstavci, lze nájem ukončit výpovědí pronajímatele, nájemci i bez uvedení důvodu.

Výpovědní lhůta v takovém případě činí 5 let a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

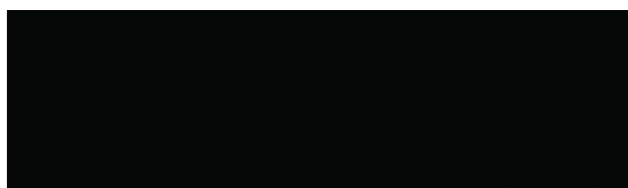
X.

Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. udělil živnostenský odbor MÚ Tábor písemný předchozí souhlas s nájmem nebytových prostor.

XI.

Obě strany prohlašují, že je jim znám stav přebíraného nebytového prostoru a že jej pronajímatel v tomto stavu nájemci předává a nájemce prohlašuje, že jej v tomto stavu přejímá.

V Táboře dne 10. 11. 1994



za pronajímatele

V Táboře dne 13. 2. 94



za nájemce

165/145

**Dohoda o změně smlouvy o nájmu
nebytových prostor z 13.2. 1994 uzavřená
podle § 516 občanského zákoníku**

mezi

**městem Tábor zastoupeným JUDr. Ivanou Mizerovou vedoucí odboru
správy majetku města jako pronajímatelem**

a

**Soukromou základní školou "Orbis Pictus" se sídlem Budějovická
825, Tábor zastoupenou [REDAKCE]
ředitelkou školy jako nájemcem.**

Obě strany prohlašují, že dne 13.2.1994 uzavřely smlouvu
o nájmu nebytových prostor, kterou za účelem vypořádání
některých vztahů mění a doplňují takto :

A/

Obě strany souhlasí s tím, že v článku Iv. nahrazuje se s
účinností od počátku smlouvy číslovka 32 175,-- Kč číslovkou
25 905,-- Kč a číslovka 109 885,-- Kč číslovkou 103 615,-- Kč.

B/

Obě strany souhlasí s tím, že v článku V. nahrazuje se
první odstavec tímto zněním:

Nájemné za rok 1994 v celkové výši 90 841,-- Kč, nájemné
za rok 1995, 1996, 1997 a 1998 ve výši nezměněné podle
odstavce 3 a 4 tohoto článku, tj. ve výši 4 x 103 615,-- Kč =
= 414 460,-- Kč, je splatné k datu podepsání této dohody, když
obě strany souhlasí se započtením takto splatného nájemného
proti úhradě nákladů pronajímatele dle oddílu D této dohody.
Roční nájemné za další období je splatné do 31.8. kalendářního
roku na účet pronajímatele.

Obě strany souhlasí s tím, že v článku V. doplňuje se další odstavec tohoto znění:

Obě strany souhlasí s tím, že rozdíl mezi takto změněným nájemným a nájemným určeným smlouvou ze 13.2. 1994 použitým pro zápočet nájemného dle oddílu A/ této dohody je splatný na účet pronajímatele do 31.12.roku, za nějž je nájemné zvyšováno.

D/

Obě strany souhlasí s tím, že článek VII. nahrazuje se s účinností od počátku smlouvy takto:

Obě strany souhlasí s tím, že nájemce provede vlastním jménem a na náklad pronajímatele ve lhůtě 5 let od podepsání smlouvy opravu části střechy včetně výměry krokve i 2 trámů a vyčištění dřevěného svodu dešťové vody po celé délce budovy, opravu kotle a topení, přičemž k opravě budou využity nové litinové články kotle, opravu odpadu a stavební úpravy pronajátých nebytových prostor nutné k jejich uvedení do stavu způsobilého k výše uvedenému účelu užívání, zejména opravy omítek, vodoinstalačních rozvodů, odpadů, sociálních zařízení a rozvodů elektrické energie, přičemž náklady na opravy a stavební úpravy mohou dosáhnout maximálně 700 000,- Kč. Předmětem stavebních úprav se nerozumí práce související s vybavením interiéru nebytových prostor, zejména obklady, malby, nábytek, světelná tělesa apod.

Nájemce se zavazuje předem projednat rozsah a způsob prováděných oprav a stavebních úprav s pronajímatelem a tyto realizovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce se zavazuje předat pronajímateli provedené práce protokolem o předání a převzetí stavby, který podepíší obě strany a zároveň v něm odsouhlasí výši nákladů a výši náhrady k proplacení pronajímatelem. Obě strany souhlasí s tím, že podpisem tohoto protokolu přechází na pronajímatele vlastnické právo k věcem použitým při provedených opravách a úpravách.

Dále se nájemce zavazuje předat pronajímateli 1 paré projektové dokumentace včetně dokumentace skutečného provedení a veškerá rozhodnutí příslušných orgánů nutná k povolení užívání nebytových prostor k účelu dle bodu VI.

Nájemce se zavazuje provádět opravy a rekonstrukce s péčí řádného hospodáře způsobem co nejefektivnějším a toto pronajímateli spolu s vyúčtováním prokázat.

Obě strany souhlasí rovněž s tím, že za obstarávání sjednaných záležitostí dle této smlouvy nesjednává se mezi stranami žádná úplata.

Obě strany souhlasí s tím, že pronajímatel uhradí nájemci náklady spojené s provedením oprav a stavebních úprav dle předchozích odstavců na základě vyúčtování předloženého nájemcem pronajímateli, jehož přílohou budou zejména faktury dodavatelů díla s příslušnými přílohami, zejména soupisy provedených prací.

Obě strany souhlasí s tím, že náklady spojené s provedením oprav a stavebních úprav jsou při splnění výše uvedených podmínek splatné v ročních splátkách ve stejné výši a ve stejných termínech jako je splatné nájemné dle bodu V.

Obě strany souhlasí s tím, že provedou v budoucnu započtení vzájemně splatných pohledávek.

G/

Obě strany prohlašují, že nájemce provedl v souladu s odstavcem 1 článku VII. k 31.8.1994 stavební úpravy dle části projektové dokumentace zpracované Datatechnik - G.I. s.r.o. - ing. Martou Valentovou č.zak. 02/94 stavební úpravy v rozsahu dle soupisu prací zpracovaného firmou Chališ s.r.o. Tábor ve finančním objemu 545 985,- Kč včetně DPH, přičemž souhlas s rozsahem prací a způsobem provádění, jejich předání a vyúčtování je obsahem protokolu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Obě strany souhlasí s tím, že za článek VII. doplňuje se nový článek VII. a/ takto:

Obě strany souhlasí s tím, že úhrada nákladů spojených s provedením oprav a stavebních úprav je v částí 505 301,-- Kč splatná k datu podepsání této dohody, když obě strany souhlasí se započtením této úhrady proti nájemnému dle oddílu B, což se zároveň provádí. Zbývá část úhrady ve výši 40 684,-- Kč je splatná do 31.8.1999.

Kromě toho se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci 45 % úroků z úvěru ve výši 546 000,-- Kč přijatého nájemcem od České spořitelny a. s., pobočky Tábor, podle smlouvy z 21.10.1994, která tvoří nedílnou součást této dohody, k financování stavebních úprav dle předchozího odstavce.

Úroky jsou splatné na základě vyúčtování doručených nájemcem pronajímateli, jejich nedílnou součástí tvoří doklad o zaplacení již splatných splátek úvěru i úroků a vyúčtování úroků od peněžního ústavu, a to do 30 dnů od doručení vyúčtování pronajímateli na účet nájemce.

Obě strany souhlasí s tím, že závazek pronajímatele k úhradě úroku zaniká v případě prodlení nájemce se splácením úvěru dle výše uvedené smlouvy.

F/

Obě strany souhlasí s tím, že za článek VII. a/ doplňuje se nový článek VII. B/ takto:

Pronajímatel prohlašuje, že dohodu obsaženou v článku VII a/ projednala dne 8.8.1994 městská rada a usnesením č. 557/71/94 je schválila.

G/

Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změn.

H/

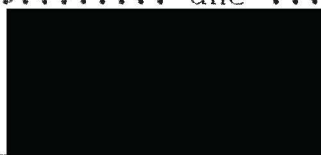
Obě strany prohlašují, že s obsahem této dohody souhlasí a že tato byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne 7. III. 1995



za pronajímatele

v Táboře dne 3. V. 95



za nájemce

Dohoda o změně nájemní smlouvy

uzavřená podle zákona č. 116 / 90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Pronajímatel město Tábor a nájemce **Soukromá základní škola „Orbis Pictus“** (dále jen původní nájemce) se sídlem Tábor, Budějovická 825 souhlasí s tím, aby veškerá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy o nájmu nebytových prostor v domě čp. 825, Budějovická ulice v Táboře uzavřené dne 13.02.1994 ve znění dohody o změně smlouvy ze dne 03.05.1995 po vzájemné dohodě s účinností od 01.01.1998 přešly a byly převzaty novým právním subjektem - **Základní školou Orbis Pictus s.r.o.**, když tento veškerá práva a povinnosti přejímá a zároveň souhlasí s tím, že se z důvodu přehlednosti sjednává úplné znění smlouvy ve znění všech doplňků, změn a dodatků:

I.

Smluvní strany

Město Tábor, na adrese Městský úřad v Táboře, Žižkovo nám. 3, Tábor

IČO: 00 25 30 14

zastoupené JUDr. Ivanou Mizerovou, vedoucí odboru SMM

dále jen **pronajímatel**

a

Základní škola ORBIS PICTUS, s.r.o., se sídlem Budějovická 825, Tábor

IČO: 60 06 41 61

zastoupená [REDACTED], jednatelkou společnosti

dále jen **nájemce**

II.

1) Nájemce prohlašuje, že převzal veškerá práva a povinnosti původního nájemce týkající se nájemní smlouvy uzavřené dne 13.02.1994 ve znění ze dne 03.05.1995, když pronajímatel tímto souhlasí s postoupením všech práv a s převzetím závazků z této smlouvy plynoucích z původního nájemce na nájemce.

2) Závazky nájemce dle odst. 1 se rozumí zejména oprava části střechy vč. výměny krokve a 2 trámů, vyčištění dřevěného svodu dešťové vody, oprava kotle, topení a odpadu a stavební úpravy pronajatých nebytových prostor nutných k jejich uvedení do stavu způsobilého k provozu vše na náklad pronajímatele, v termínu do 13.02.1999, přičemž náklady nutné na opravy a stavební úpravy mohou činit maximálně 700.000,- Kč.

3) Právy nájemce, vyplývající z odst. 1, je například započtení již vynaložených nákladů na opravy a stavební úpravy dle odst. 2 proti nájemnému za období 01.02.1994 - 31.12.1998 v částce 505.301,- Kč, dále úhrada zbylé části nákladů ve výši 31.942,- Kč pronajímatelem na účet nájemce se splatností do 31.08.1999 (viz bod IX.).

III.

Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 825 se stavebním pozemkem parc.č. 2818 o výměře 440 m² a zahrady parc.č. 2819/1 o výměře 378 m² obojí v k.ú. Tábor.

IV.

1) Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci níže uvedené nebytové prostory v objektu čp. 825.

druh a popis nebyt. prostoru		podlahová plocha (v m ²)
A/		
místnost - kuchyně	č. 6	32,2
místnost	č. 12	18,0
místnost	č. 13	13,3
místnost	č. 14	15,1
místnost	č. 15	13,5
místnost	č. 17	6,6
místnost	č. 19	30,1
místnost	č. 20	7,3
místnost	č. 21	42,6
místnost	č. 23	43,2
místnost	č. 24	15,6
místnost	č. 25	13,8
místnost	č. 26	6,2
místnost	č. 28	9,2
místnost	č. 29	20,7
místnost	č. 30	7,0
místnost	č. 31	43,0
místnost	č. 32	15,1
místnost	č. 34	7,1
místnost	č. 35	41,3
místnost	č. 36	8,3
B/		
místnost - sklad	č. 1	23,6
místnost - kotelna	č. 2	14,2
místnost - sklad	č. 3	8,1
místnost - sklad	č. 4	12,1
místnost - nádrž TO	č. 5	23,4
místnost	č. 7	4,2
místnost - schodiště	č. 8	7,0
chodba	č. 9	2,5

chodba	č. 10	13,2
místnost - WC	č. 11	4,2
místnost	č. 16	4,9
schodiště	č. 18	9,9
chodba	č. 22	15,2
schodiště	č. 27	10,5
chodba		4,1

2) Příslušenství nebytových prostor tvoří předměty uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.

3) Obě strany prohlašují, že pronajímané nebytové prostory, vč. příslušenství, (dále jen pronajímané věci) jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, když zároveň prohlašují, že podpisem této smlouvy pronajímané věci v tomto stavu do nájmu předávají a přejímají.

V.

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem zřízení a provozování soukromé základní školy v objektu čp. 825 v Táboře.

Obě strany souhlasí s tím, že změna účelu užívání bez souhlasu pronajímatele není dovolena, jinak má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.

VI.

Nájemce je oprávněn dát pronajaté věci či jejich součásti do podnájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VII.

Nájemce se zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

VIII.

Nájemné za užívání nemovitostí specifikovaných v článku IV. se s účinností od 01.01.1998 sjednává dohodou takto:

nájemné dle bodu IV.A	206,- Kč/m ²
celkem	84.254,- Kč
nájemné dle bodu IV.B	179,- Kč/m ²
celkem	28.103,- Kč

nájemné celkem 112.357,- Kč ✓

Obě strany se dohodly, že výše nájemného bude upravována v pravidelných ročních intervalech o index vývoje životních nákladů, vyhlášený Českým statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné počínaje 1. lednem každého roku. Úpravu nájemného provede pronajímatel a o změně výše nájemného vyrozumí nájemce návrhem dodatku k této smlouvě. Nájemce je povinen, pokud se obě strany nedohodnou jinak, tento návrh potvrdit do 30 dnů po jeho obdržení.

VIII.

- 1) Nájemné specifikované v článku VII. je splatné do 31. 08. příslušného kalendářního roku na účet Město Tábor č.ú. 19-2503552-308/0800, variabilní symbol 21321170.
- 2) Nájemné za rok 1998 bylo v souladu s původní nájemní smlouvou započteno proti úhradě nákladů na opravy. Rozdíl mezi nájemným za období 1.2.1994 - 31.12.1998 a náklady na opravy hrazenými nájemcem ve výši 31.942,- Kč se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci na jeho účet do 31.08.1999.

IX.

- 1) Nájemce se zavazuje zajišťovat veškeré opravy a údržbu pronajatých prostor dle čl. IV., když nájemce je dále povinen vlastním nákladem zajišťovat běžnou údržbu a opravy, pro jejichž specifikaci se sjednává analogie vyhl. 285/1995 Sb.
- 2) Nájemce se zavazuje každoročně vždy do 31. 1. projednat s pronajímatelem rozsah údržby, oprav, ev. technického zhodnocení u předmětných nemovitostí. Stavební změny a jiné úpravy, mající charakter technického zhodnocení, v pronajatých prostorách může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 3) Nájemce se zavazuje zabezpečit provádění úklidu veřejného prostranství přiléhajícího k pronajímaným prostorám. Úklidem se rozumí především zametání chodníku, úklid sněhu a posyp tak, aby tento byl schůdný v mezích dle obecně závazných právních předpisů včetně vyhlášky města Tábora.
- 4) Pronajímatel prohlašuje, že pro roky 1998, 1999 a 2000 vlastním nákladem pojistil nemovitosti pro případ poškození nebo zničení pronajímaných nemovitostí živelní událostí v důsledku požáru, výbuchu, úderu blesku, pádu letadla a v důsledku vichřice a dále pro případ poškození nebo zničení pronajímaných věcí vodou z vodovodních zařízení.
- 5) Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem dodávky elektrické energie, včetně podání přihlášky na odběr elektrické energie na JČE, dále náklady na topení a dodávky vody, včetně podání přihlášky na JčVaK, a náklady na odvoz odpadu.
- 6) Nájemce se zavazuje při užívání pronajatých prostor a ploch dodržovat platné bezpečnostní a požární předpisy.

X.

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 13.02.1994.
- 2) Pronajímatel může smlouvu vypovědět, kromě v zákoně stanovených důvodů, také z důvodu hrubého porušení podmínek této smlouvy nájemcem.
- 3) Hrubým porušením této smlouvy se rozumí zejména prodlení s placením nájemného o více než 1 měsíc, neplnění udržovacích povinností, užívání pronajatých nemovitostí v rozporu se smlouvou a neplnění povinnosti úklidu přilehlého veřejného prostranství.

4) Pronajímatel může smlouvu vypovědět též v případě, že nájemce neuzavře s pronajímatelem dodatek ke smlouvě dle bodu VII. této smlouvy ve lhůtě uvedené.

5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

6) Nejde-li o důvody uvedené v předchozím odstavci, lze nájem ukončit ze strany pronajímatele i nájemce výpovědí bez uvedení důvodu.

Výpovědní lhůta v tomto případě činí 5 let a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

7) Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

XI.

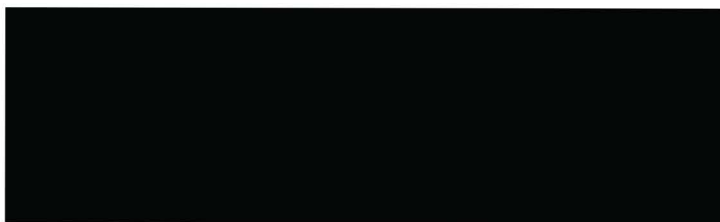
Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 3, odst. 2 zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, byl dán k pronájmu předmětných prostor souhlas živnostenským odborem MÚ Tábor.

XII.

Tato smlouva je sepsána na základě svobodné a vážné vůle obou stran na důkaz čehož připojují obě strany své podpisy.

V Táboře dne 5.1.1998

V Táboře dne 13.10.98



pronajímatel



nájemce



původní nájemce

Příloha č.1

vnitřní zařízení a materiál
příslušenství nebytových prostor v objektu čp. 825 + přilehlé
zahrady tvoří :

suterén - akumulční kamna	6 kW	1 ks
" "	2,5 kW	2 ks
kryty topení		2 ks
bojlery	160 l	3 ks
umyvadlo		2 ks
vod. baterie		4 ks
hasicí přístroj		2 ks
vod. hydrant vybavený		1 ks
nádrž oleje 3x4 m množství oleje		10 t + 1
kárka		1 ks
kotlové články		18 ks
kotel teplovodní asi 150 kW		1 ks
hořák olejový		1 ks
bojler teplovodní		1 ks

<i> kuchyně, prač. st. 1</i>	<i>1 ks</i>
<i>saňka st. 1</i>	<i>1 ks</i>
<i>ohřívací st. 1</i>	<i>1 ks</i>
sprchový kout	1 ks
sociální zařízení WC mísa splachovač	1 ks

I. podlaží

el. zářič	4 ks
odkládací poličky	1 ks
umyvadla + vod. baterie	3 ks
sociální zařízení WC dětský splachovač	4 ks
tel. aparát	1 ks
kryty topení	11 ks

II. podlaží

el. zářič	4 ks
el. bojler 80 l	1 ks
umyvadla + vod. baterie	6 ks
telefon	1 ks
sociální zařízení WC splachovač	3 ks
el. bojler 160 l	1 ks
kryty topení	10 ks

III. podlaží-půda

ex.nádoba	1 ks
hasicí přístroj	1 ks
zahrada o výměře 420 m2	
zahradní domek	1 ks
různé prolézačky zabudované	5 ks

* 1 Cena topného oleje v množství 10 t bude zaplacená
městu Táborsku na základě fakturace odvozů šetřitelů ve IV/94
Kritériem výběru je celková cena za jednotku.

Dodatek č. 3
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb.

uzavřený mezi

Městem Tábor

zastoupeným JUDr. Ivanou Mizerovou, vedoucí odboru správy majetku města
IČO : 00 25 30 14
jako *pronajímatelem*

a

Základní školou ORBIS PICTUS, s.r.o.

zastoupenou [REDAKCE], jednatelkou společnosti
se sídlem: Budějovická 825, Tábor
jako *nájemcem*

I.

Dne 13.2. 1994 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor v domě čp. 825 v Budějovické ulici v Táboře s účinností od 1.2.1994 na dobu neurčitou, když tato smlouva byla změněna dvěma dohodami, uzavřenými dne 3.5. 1995 a dne 13.10. 1998.

II.

Nájemce oznámil 22.9. 2000 pronajímateli, že k 21.8. 2000 byla zaregistrována změna v obchodním rejstříku, kterou Základní škola ORBIS- PICTUS s.r.o. přešla na Cirkevní základní školu ORBIS - PICTUS s.r.o., jejímž zřizovatelem je Římskokatolická farnost Tábor. Jde o změnu jména společnosti a změnu společníka, kterou bere tímto pronajímatel na vědomí.

Na základě uvedeného je od 21.8. 2000 nájemcem

Cirkevní základní škola ORBIS- PICTUS s r.o.,

zastoupená [REDAKCE], ředitelkou školy a jednatelkou společnosti
IČO: 25 15 95 77
se sídlem: Budějovická 825, 39001 Tábor
bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Tábor
č. účtu: 700790349/0800

III.

Dále se mění odstavec 5 článku IX novější dohody o změně nájemní smlouvy (z 13.10.1998) z důvodu, že Město Tábor jako majitel nemovitosti nemůže ručit za závazky nájemce-odběratele vody vůči VaK JČ a.s., což bylo ujednáno v dosavadní smlouvě o odběru vody a odvodu odpadních vod.

Vzhledem k uvedenému je nové znění následující:

„Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci **dodávku studené užitkové vody a zajistit odvod odpadních vod**, když nájemce se zavazuje pronajímateli tyto služby hradit. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **zálohy** za dodávku studené vody a odvod odpadních vod, a to ve výši **2.500,-Kč měsíčně** na stejný účet a variabilní symbol jako nájemné, tj. na účet u České spořitelny a.s. Tábor č. 19-0701427349/ 0800 a variabilní symbol 21321170. Zálohy jsou splatné vždy do 15. dne běžného měsíce. Pronajímatel se zároveň zavazuje tyto zálohy vyúčtovat nejmeně 1x ročně, nejpozději vždy do konce 3. měsíce roku následujícího a přeplatek vrátit nájemci do 30ti dnů, eventuálně nájemce ve stejné lhůtě uhradí doplatek pronajímateli.

V případě, že zálohy v kalendářním roce nebudou odpovídat přibližně výši 1/12 skutečných nákladů za rok předcházející, zavazují se obě strany každoročně výši záloh změnit tak, aby záloha činil právě onu 1/12.

Obě strany souhlasí s tím, že pro případ prodlení s placením těchto služeb platí ujednání o smluvní pokutě, která činí 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a je splatná na základě vyúčtování pronajímatele a to do 10 dnů od jeho doručení nájemci.

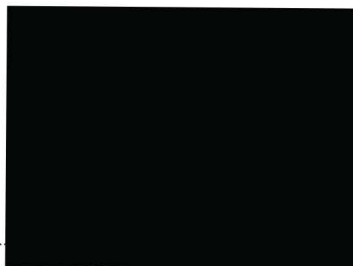
Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

V Táboře dne16.10.2000.....



za pronajímatele

V Táboře dne7.11.2000.....



za nájemce



Dodatek č. 4
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb.

uzavřený mezi

Městem Tábor

zastoupeným Ing. Janem Baborem, místostarostou města
sídlem: Žižkovo náměstí 3, 390 15 Tábor
IČO : 00 25 30 14
jako ***pronajímatelem***

a

Cirkevní základní školou ORBIS- PICTUS s r.o.,

zastoupenou [redacted], ředitelkou školy a jednatelkou
společnosti
IČO: 25 15 95 77
se sídlem: Budějovická 825, 39001 Tábor
bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Tábor č. účtu: 700790349/0800
jako ***nájemcem***

I.

Dne 13.2. 1994 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor **v domě čp. 825 v Budějovické ulici v Táboře** s účinností od 1.2.1994 na dobu neurčitou, když tato smlouva byla změněna dvěma dohodami, uzavřenými dne 3.5. 1995 a dne 13.10. 1998 a dodatkem č. 3 ze dne 7. 11. 2000.

II.

Pronajímatel souhlasí s přechodným **odložením splatnosti** ročního nájemného z 31.8. 2001 **na 30.11. 2001.**

III.

V souladu s ustanovením odst. druhého článku VIII dohody o změně nájemní smlouvy ze dne 13.10. 1998 se dohodou obou stran **zvyšuje nájemné za rok 2001 o míru inflace** v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, vyjádřenou zvýšením průměrné cenové hladiny v roce 2000 proti roku 1999 (průměr indexů spotřebitelských cen za leden až prosinec roku 2000 proti průměru za leden až prosinec roku 1999, vše vztaženo k cenové úrovni v prosinci 1993), která činí **3,9 %**. Nájemné tedy bude zvýšeno **o 4.383,-Kč ročně.**

Na základě uvedeného s platností od podpisu tohoto dodatku a účinností **od 1.1. 2001 činí nájemné 116.758,-Kč**, když obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

Doplatek na nájemném bude uhrazen spolu s platbou nájemného do 30.11. 2001.

IV.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

IV.

Pronajímatel prohlašuje, že změnu smlouvy schválila v souladu s §102 písm. „m“ zákona č. 128/ 2000 Sb. o obcích Rada města Tábora usneseními č. 446/17/ 01 a č. 463/17/01 dne 13.8. 2001.

Smluvní strany si dodatek přečetly, prohlašují, že mu zcela porozuměly, uzavřely jej dle své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Táboře dne 23. X. 2001



za pronajímatele



V Táboře dne 31. 10. 2001



za nájemce



Dodatek č. 5 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb.

uzavřený mezi

městem Tábor

zastoupeným Ing. Janem Baborem, místostarostou města

sídlem: Žižkovo náměstí 3, 390 15 Tábor

IČO : 00 25 30 14

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. účtu: 19-0701427349/ 0800

jako **pronajímatelem**

a

Cirkevní základní školou ORBIS- PICTUS s r.o.,

zastoupenou [redacted], ředitelkou školy a jednatelkou
společnosti

IČO: 25 15 95 77

se sídlem: Budějovická 825, 39001 Tábor

bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Tábor

č. účtu: 700790349/0800

jako **nájemcem**

1.

Dne 13.2. 1994 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor **v domě čp. 825 v Budějovické ulici v Táboře** s účinností od 1.2.1994 na dobu neurčitou, když tato smlouva byla změněna dvěma dohodami, uzavřenými dne 3.5. 1995 a dne 13.10. 1998 a dodatkem č. 3 ze dne 7. 11. 2000 a dodatkem č. 4 ze dne 31.10. 2001.

2.

Obě strany se dohodly na změně výše a splatnosti nájemného. Článek VIII nájemní smlouvy ve znění dohody o změně smlouvy ze 13.10. 1998 se nahrazuje novým zněním:

„Obě strany souhlasí s tím, že **nájemné** je tvořeno dohodou a činí **od 1.1. 2002:**
300,-Kč/m²/ rok...za prostory A dle čl. IV dohody (409 m2).....tj. 122.700,-Kč/ rok
200,- Kč/m²/ rok...za prostory B dle čl. IV dohody (157 m2).....tj. 31.400,-Kč/rok,
celkem 154.100,-Kč ročně.

Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem nebytového prostoru.

Nájemce se zavazuje každoročně do 31.3., poprvé do 31.3.2003, naposledy do 31.3.2010, uzavřít s pronajímatelem dohodu o zvýšení nájemného. Roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné cenové hladiny v minulém roce proti roku předminulému (průměr indexů spotřebitelských cen za leden až prosinec minulého roku proti průměru za leden až prosinec roku předminulého, vše vztaženo k cenové úrovni v prosinci 1993).

Porušení tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

Počínaje 1.1. 2002 obě strany souhlasí s tím, že nájemné je splatné **ročně, vždy do 30.11. běžného roku na účet** pronajímatele, vedený u České spořitelny a.s., číslo: **19-0701427349/0800** a variabilní symbol 21321170.

Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a je splatná na základě vyúčtování pronajímatele a to do 10 dnů od jeho doručení nájemci.

3.

Z důvodu přizpůsobení výše záloh na dodávku studené vody a odvod odpadních vod skutečným nákladům a spotřebě za rok 2001 se obě strany dohodly na změně výše záloh na vodné a stočné, které bylo naposledy upraveno dodatkem č. 3 dne 7.11. 2000 na 2.500,-Kč měsíčně.

Druhá věta článku IX odstavce 5 smlouvy ve znění dohody o změně nájemní smlouvy (z 13.10. 1998) ve znění dodatku č. 3, článku III se mění a nahrazuje novým zněním:

„Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **zálohy na dodávku studené vody a odvod odpadních vod ve výši 2.500,-Kč čtvrtletně** na stejný účet a variabilní symbol jako nájemné, když zálohy jsou splatné **vždy do 15. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí.**“

4.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

5.

Dále se do nájemní smlouvy (ve znění dohody z 13.10. 1998) doplňuje nový článek následujícího znění:

„**Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce** svým jménem a na své náklady vybudoval **půdní vestavbu 4 učeben, kanceláře** a chodbu, navazující na schodiště **v budově čp. 852** (celkem cca 200 m² nově obestavěné plochy), s plánovaným započítáním v létě 2002, dle návrhu ing. Ladislava Čížka, bytem Želeč 215, 391 74.

Obě strany souhlasí s tím, že **nájemce** do 30-ti dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž se povolí užívání podkrovních prostor pro účely školy, **převede pronajímateli vlastnické právo ke všem věcem, které vzniknou stavebními úpravami** a budou příslušenstvím nemovitosti a práva ke všem úpravám, které se stanou součástími nemovitosti, zejména pak k zařizovacím předmětům (umyvadla, baterie, dveře apod.)

Obě strany dále souhlasí s tím, že provedení úprav se mezi nájemcem a pronajímatelem vypořádává s ohledem na § 667 odst. 1 občanského zákoníku tak, že

pronajímatel se za podmínky splnění převodu věcí a práv podle předchozího odstavce zavazuje zaplatit nájemci náhradu oprávněných skutečných nákladů na provedené stavební úpravy. Úhrada se provede započtením proti nájemnému, splatnému po převodu vlastnického práva ve stejné výši a termínech jako nájemné z pronájmu nebytových prostor v budově čp. 825. Náhrada bude poskytnuta na základě předložených a nájemcem uhrazených dokladů o fakturované ceně uvedených stavebních a projektových prací a dalších nezbytných souvisejících nákladů.

V případě, že dojde ke skončení nájmu dříve, než bude úplně splacena náhrada v uvedené výši, souhlasí nájemce s prominutím dluhu pronajímatele, představujícího zbývající nesplacenou část náhrady, která nebyla pronajímatelem nájemci zaplacená.

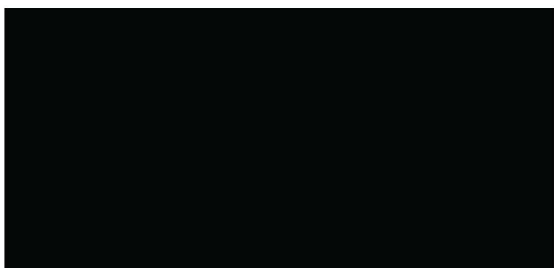
6.

Pronajímatel prohlašuje, že realizaci půdní vestavby a úhradu oprávněných nákladů, vzniklých stavebními úpravami nájemci pronajímatelem za podmínek a dle předchozího článku tohoto dodatku schválilo Zastupitelstvo města Tábora dne 4.3. 2002 usnesením č. 511/13/02.

Dále pronajímatel prohlašuje, změny nájemní smlouvy dle tohoto dodatku schválila v souladu s §102 písm. „m“ zákona č. 128/ 2000 Sb. o obcích Rada města Tábora usnesením č. 826/33/02 dne 8.4. 2002.

Smluvní strany si dodatek přečetly a prohlašují, že mu zcela porozuměly, uzavřely jej dle své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

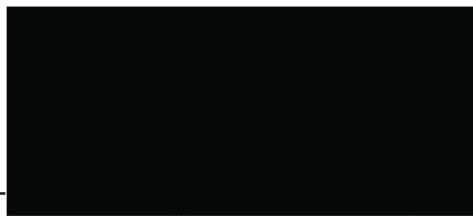
V Táboře dne 16. V 2002



za pronajímatele



V Táboře dne 3.6. 2002



za nájemce



S00FP002KCHH

Dodatek č. 6
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
podle zákona č. 116/1990 Sb.

uzavřený mezi

Církevní základní školou ORBIS- PICTUS s r.o.,

IČO: 25 15 95 77

se sídlem: Budějovická 825, 39001 Tábor

bankovní spojení: Raiffeisen bank, pobočka Tábor č. účtu: 1012021911/ 5500

zastoupenou [redacted] jednatelkou společnosti

jako **n á j e m c e m**

a

městem Tábor

sídlem: Žižkovo náměstí 3, 390 15 Tábor

IČO : 00 25 30 14

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. účtu: 19-0701427349/ 0800

zastoupeným Ing. Janem Baborem, místostarostou města

jako **p r o n a j í m a t e l e m**

1.

Dne 13.2. 1994 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor **v domě čp. 825 v Budějovické ulici v Táboře** s účinností od 1.2.1994 na dobu neurčitou. Tato smlouva byla změněna dvěma dohodami, uzavřenými dne 3.5. 1995 a dne 13.10. 1998 a dále dodatkem č. 3 ze dne 7. 11. 2000, dodatkem č. 4 ze dne 31.10. 2001 a dodatkem č. 5 ze dne 16.5. 2002.

2.

Tímto dodatkem se zejména rozšiřuje předmět nájmu o podkrovní prostory domu čp. 825 – čtyř učeben, kabinetu, chodby a schodiště o celkové výměře 200 m², které vznikly stavebními úpravami, které svým jménem a na své náklady nechal zhotovit nájemce a tímto je za náhradu převádí do vlastnictví pronajímatele.

Pro přehlednost se dále uvádí celé aktuální znění smlouvy o nájmu s dalšími úpravami a doplňky.

Nájemní smlouva

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu nebytových prostor
a podle § 663 a následujících občanského zákoníku

mezi

Církevní základní školou ORBIS- PICTUS s r.o.,

IČO: 25 15 95 77

se sídlem: Budějovická 825, 39001 Tábor

bankovní spojení: Raiffeisen bank, pobočka Tábor č. účtu: 1012021911/ 5500

zastoupenou [REDACTED], jednatelkou společnosti

jako *n á j e m c e m*

a

městem Tábor

sídlem: Žižkovo náměstí 3, 390 15 Tábor

IČO : 00 25 30 14

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. účtu: 19-0701427349/ 0800

zastoupeným Ing. Janem Baborem, místostarostou města

jako *p r o n a j í m a t e l e m*

I.

preambule

Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 825 v Budějovické ulici v Táboře na pozemku stp.č. 2818 o výměře 440 m² a dále zahrady na pozemku parc.č. 2819/1 o výměře 378 m². Vše se nachází v katastrálním území Tábor a je zapsáno na listu vlastnictví pronajímatele č. 10001.

II.

předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá budovu čp. 825 se všemi prostory – nebytovými prostory se součástmi a příslušenstvím, které jsou blíže specifikovány v níže uvedené tabulce, s pozemkem stp.č. 2818 k.ú. Tábor, na kterém se nachází dům čp. 825 a dále i částečně zpevněný dvůr o výměře cca 200 m². Předmětem nájmu je rovněž zahrada na pozemku parc.č. 2819/1 k. ú. Tábor o výměře 378 m².

	<i>popis nebytových prostor</i>	<i>sazba nájemného</i>	<i>podlahová plocha</i>	<i>příslušenství *</i>
<i>suterén</i>	<i>šatna</i>	<i>B</i>	<i>23,95 m²</i>	<i>ZÁŘIVKA</i> ₂
	<i>malá šatna</i>	<i>B</i>	<i>12,35 m²</i>	<i>RADIÁTOR, 2x ZÁŘIVKA</i> ₂
	<i>chodba</i>	<i>B</i>	<i>7,31 m²</i>	<i>SVÍTIDLO OBYČ.</i>
	<i>sklep</i>	<i>B</i>	<i>7,90 m²</i>	<i>SVÍTIDLO OBYČ.</i>
	<i>výměňíková stanice</i>	<i>B</i>	<i>17,42 m²</i>	<i>ZÁŘIVKA</i> ₁
	<i>sklad</i>	<i>B</i>	<i>12,81 m²</i>	<i>ZÁŘIVKA</i> ₁
	<i>sklad</i>	<i>B</i>	<i>11,66 m²</i>	<i>ZÁŘIVKA</i> ₁
	<i>učebna</i>	<i>A</i>	<i>34,11 m²</i>	<i>2x RADIÁTOR, 6x ZÁŘIVKA</i> ₂
	<i>WC</i>	<i>B</i>	<i>2,06 m²</i>	<i>WC, UMYVADLO, SVÍTIDLO OBYČ., RADIÁTOR</i>

	sklad (dříve WC)	B	2,16 m ²	2x SVÍTIDLO OBEC., RADIÁTOR
	zádveří	B	6,71 m ²	
	schodiště	B	6,64 m ²	SVÍTIDLO OBEC.
	chodba	B	8,07 m ²	SVÍTIDLO OBEC.
	sklad	B	4,16 m ²	SVÍTIDLO OBEC.
	učebna	A	34,13 m ²	2x AKUMULAČNÍ KAMNA, 6x ZÁŘIVKA ₂ , UMYVADLO
přízemí	učebna	A	44,10 m ²	4x ZÁŘIVKA, 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	zádveří	B	6,04 m ²	ZÁŘIVKA
	učebna	A	44,79 m ²	2x ZÁŘIVKA ₄ , 2x ZÁŘIVKA ₂ , 2x ZÁŘIVKA ₁ , 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	školní družina	A	31,62 m ²	4x ZÁŘIVKA ₂ , 2x RADIÁTOR
	chodba	B	7,33 m ²	RADIÁTOR, 2x ZÁŘIVKA
	WC učitelé	B	4,86 m ²	SVÍTIDLO OBEC., WC, UMYVADLO
	schodiště	B	17,42 m ²	
	chodba	B	4,39 m ²	ZÁŘIVKA
	WC chlapci	B	7,70 m ²	2WC MÍSY, UMYVADLO, 2 PISOÁRY, 4x SVÍTIDLO OBEC.
	WC dívky	B	12,16 m ²	3 WC MÍSY, RADIÁTOR, 5x SVÍTIDLO OBEC., 3 UMYVADLO, BOJLER
	učebna počítače	A	18,07 m ²	3 ZÁŘIVKA, RADIÁTOR
I. patro	učebna	A	42,48 m ²	2x ZÁŘIVKA ₄ , 2x ZÁŘIVKA ₂ , 2x ZÁŘIVKA ₁ , 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	ředitelna	A	15,12 m ²	3x ZÁŘIVKA, RADIÁTOR
	učebna	A	45,01 m ²	2x ZÁŘIVKA ₄ , 2x ZÁŘIVKA ₂ , 2x ZÁŘIVKA ₁ , 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	šborovna	A	19,46 m ²	RADIÁTOR, 3x ZÁŘIVKA ₂
	sklad	B	11,47 m ²	2x ZÁŘIVKA ₂
	chodba	B	7,33 m ²	ZÁŘIVKA ₂
	WC učitelé	B	4,86 m ²	SVÍTIDLO OBEC., WC, UMYVADLO
	schodiště	B	17,42 m ²	2x ZÁŘIVKA
	chodba	B	7,33 m ²	ZÁŘIVKA
	WC chlapci	B	7,70 m ²	2WC MÍSY, UMYVADLO, 2 PISOÁRY, 4x SVÍTIDLO
	WC dívky	B	12,17 m ²	3 WC MÍSY, RADIÁTOR, 5x SVÍTIDLO OBEC., 3x UMYVADLO, BOJLER
	herna	A	15,12 m ²	3x ZÁŘIVKA, RADIÁTOR
podkroví	učebna	A	39,44 m ²	6x ZÁŘIVKA ₂ , 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	kabinet	A	10,08 m ²	6x ZÁŘIVKA ₂ , RADIÁTOR
	učebna	A	39,44 m ²	6x ZÁŘIVKA ₂ , 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	učebna	A	44,61 m ²	6x ZÁŘIVKA ₂ , 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	chodba	B	9,60 m ²	2x ZÁŘIVKA ₁
	schodiště	B	12,15 m ²	SVÍTIDLO OBEC.
	učebna	A	44,61 m ²	6x ZÁŘIVKA ₂ , 2x RADIÁTOR, UMYVADLO
	celkem A		522,19 m ²	
	celkem B		273,13 m ²	

* ZÁŘIVKA_{2(1,4)}zářivka dvoutrubicová (jednotrubicová, čtyřtrubicová)

III.

dobu nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že nájem se sjednává od 1.2. 1994 na dobu neurčitou.

IV.

účel nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování církevní základní školy. Obě strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k tomuto účelu užívání.

Nájemce je oprávněn podnajmout nebytové prostory pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Obě strany souhlasí s tím, že v případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.

V.

výše nájemného

Obě strany souhlasí s tím, že nájemné je tvořeno dohodou a od 1.1. 2003 činí:

300 Kč/m ² za prostory A – 522,19 m ²	tj. 156.657,-Kč/ rok
a 200 Kč/m ² za prostory B – 273,13 m ²	tj. 54.626,- Kč/ rok
a 10,-Kč/m ² /rok za plochy dvora a zahrady (celkem cca 578 m ²).....	<u>5.780,-Kč/ rok</u>
celkem	217.063,-Kč/rok.

Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem budovy a ostatních ploch.

Nájemce se zavazuje každoročně do 31.3., poprvé do 31.3.2004, uzavřít s pronajímatelem dohodu o zvýšení nájemného. Roční nájemné za příslušný kalendářní rok, poprvé za rok 2004, se zvýší o míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné cenové hladiny v minulém roce proti roku předminulému (průměr indexů spotřebitelských cen za leden až prosinec minulého roku proti průměru za leden až prosinec roku předminulého, vše vztaženo k cenové úrovni v prosinci 1993). Porušení tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

VI.

splatnost nájemného

Počínaje rokem 2002 je nájemné splatné ročně vždy do 30. 11. běžného roku.

Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 400 100 000 1.

Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení a je splatná na základě vyúčtování pronajímatele a to do 10 dnů od jeho doručení nájemci.

VII.

služby spojené s nájmem

Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad dodávku elektrické energie, vytápění nebytových prostor v domě a odvoz odpadu.

Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci dodávku studené užitkové vody a zajistit odvod odpadních a srážkových vod, když nájemce se zavazuje hradit tyto služby, a to formou **čtvrtletních záloh**, počínaje 1.7. 2003 ve výši **4.000,-Kč**. Zálohy nájemce uhradí vždy do 15. dne 1. měsíce běžného čtvrtletí na stejný účet a variabilní symbol jako nájemné. Pronajímatel se zároveň zavazuje zálohy vyúčtovat v cenách dle fakturace od dodavatele Vak JČ a.s., nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do konce 10. měsíce roku následujícího a přeplatek vrátit nájemci do 30ti dnů, eventuálně nájemce ve stejné lhůtě uhradí doplatek pronajímateli. Obě strany souhlasí s tím, že pro případ prodloužení s placením služeb za vodné, stočné a odvod srážkové vody platí stejná ujednání o smluvní pokutě jako v bodě VI této smlouvy.

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem veškerou drobnou údržbu a opravy nebytových prostor a příslušenství v rozsahu dle § 5 a §6 vyhl. č. 258/1995 Sb., když pro tento případ se sjednává analogie uvedené vyhlášky. Dále se nájemce zavazuje zajistit svým jménem a na své náklady revize elektrických rozvodů a elektrických zařízení, revize hromosvodu a revize hasicích přístrojů a hydrantů podle platných právních předpisů.

Nájemce se zavazuje starat se o zahradu péčí řádného hospodáře, udržovat stávající trvalé porosty v dobrém stavu (tj. lípu, 2 javory, borovici, škumpu a vzrostlé keře) a minimálně 2x ročně sekat trávu. Na pozemku parc.č. 2818 k.ú. Tábor se nachází chatka, která však není již v dobrém stavu a nájemce je oprávněn s ní naložit podle svého uvážení. Jinak se nájemce zavazuje udržovat pozemek bez jakýchkoliv dalších trvalých staveb a porostů.

Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větší údržby a oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Dále se nájemce zavazuje každoročně vždy do 30.9. na další kalendářní rok projednat s pronajímatelem rozsah údržby, oprav, event. stavebních úprav, vedoucích k technickému zhodnocení předmětu nájmu.

Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce se dále zavazuje počínat si v předmětu nájmu tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

Nájemce se zavazuje zabezpečit úklid chodníku před budovou školy čp. 825 v Budějovické ulici. Úklidem se rozumí především zametání, úklid sněhu a posyp tak, aby chodníky byly schůdné v mezích bezpečnosti a obecně závazných právních předpisů.

Nájemce se zavazuje dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/ 1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu nebytových prostor.

Pronajímatel dále souhlasí s umístěním označení školy na fasádě domu za podmínek stanovených příslušným rozhodnutím, vydaným podle stavebního zákona a rozhodnutí odboru rozvoje MěÚ Tábor - městského architekta.

Pronajímatel prohlašuje, že pro rok 2003 vlastním nákladem pojistil a na další období pojistí budovu čp. 825 pro případ škody způsobené živelní událostí - požárem, výbuchem, úderem blesku a pádem letadla.

IX.

provedené stavební úpravy

Nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele vlastním jménem a na své náklady nechal v budově čp. 825 zhotovit půdní vestavbu 4 učeben, kanceláře a chodbu, navazující na schodiště a ostatní nebytové prostory dle projektu: „Stavební úpravy Budějovická čp. 825, Tábor“ z května 2002. Stavební povolení bylo vydáno 7.8. 2002 pod čj. SÚ 1760/02-FP. Kolaudačním rozhodnutím pod čj. SÚ 2512/02-FP ze dne 16.12. 2002 bylo povoleno užívání upraveného podkroví.

Stavebními úpravami se zvětšily využitelné prostory budovy o prostory 3.NP. o které se tímto rozšiřuje předmět nájmu:

<i>druh a popis nebytového prostoru</i>	<i>podlahová plocha</i>
učebna	44,61 m ²
učebna	39,44 m ²
učebna	44,61 m ²
učebna	39,44 m ²
kabinet	10,08 m ²
chodba	9,6 m ²
<i>celkem</i>	<i>187,78 m²</i>

Stavební práce realizovala firma JEVE s.r.o., IČO: 63911418, se sídlem v Táboře na základě smlouvy o dílo z 10.7. 2002 a elektroinstalaci zhotovila firma Kavas Elektro s.r.o., IČO: 26031884, se sídlem v Táboře na základě smlouvy o dílo na z 22.7. 2002.

Nájemce předložil pronajímateli kopie uhrazených faktur za provedení prací souvisejících s půdní vestavbou dle následujícího seznamu:

fa č. 2002118	splatná 9.8. 2002	Jeve s.r.o. Tábor	stavební práce – 1.část	220.000,-Kč
fa č. 2002124	3.9. 2002	Jeve s.r.o. Tábor	stavební práce – 2.část	160.000,-Kč
fa č. 2002130	19.9. 2002	Jeve s.r.o. Tábor	stavební práce – 3.část	612.292,-Kč
fa.č. 29900147	15.9. 2002	Kavas Elektro s.r.o. Tábor	elektroinstalace – 1.část	46.385,10 Kč
fa.č. 29900180	14.11. 2002	Kavas Elektro s.r.o. Tábor	elektroinstalace – 2.část	44.789,90 Kč
fa č. 220029	22.7. 2002		projektová dokumentace	47.250,- Kč
fa č. 220038	21.11. 2002		stavební dozor	10.500,- Kč
fa č. 082158	7.10. 2002	Krajská hygienická stanice České Budějovice	měření osvětlení	5.395,- Kč
			CELKEM	1.146.612,- Kč

Obě strany souhlasí s tím, že **nájemce tímto převádí pronajímateli vlastnické právo** ke všem věcem, které vznikly stavebními úpravami, dle výše uvedeného projektu a staly se součástmi a příslušenstvím nebytových prostor, zejména pak k zařizovacím předmětům (4 protipožární dřevěné dveře, 4 umyvadla včetně vodovodních baterií, obklady, dlažby, PVC).

Obě strany se dále dohodly a výslovně souhlasí s tím, že s ohledem na § 667 odst. 1 občanského zákoníku se provedení úprav mezi nájemcem a pronajímatelem vypořádává tak, že **pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci náhradu nákladů ve výši 1.146.612,-Kč**. Zaplacení výše uvedené náhrady bude započteno proti platbám nájemného v šesti splátkách, dle následující tabulky:

<i>období nájmu -rok</i>	<i>roční nájemné (v Kč)</i>	<i>splatnost nájemného</i>	<i>náhrada (v Kč)</i>	<i>splatnost náhrady</i>
2003	217.063,-	30.11. 2003	217.063,-	30.11. 2003
2004	217.063,-	30.11. 2004	217.063,-	30.11. 2004
2005	217.063,-	30.11. 2005	217.063,-	30.11. 2005
2006	217.063,-	30.11. 2006	217.063,-	30.11. 2006
2007	217.063,-	30.11. 2007	217.063,-	30.11. 2007
2008	217.063,-	30.11. 2008	61.297,-	30.11. 2008
		<i>celkem náhrada</i>	<i>1.146.612,-</i>	

Pokud dojde ke skončení nájmu před úplným splacením náhrady ve výši 1.146.612,- Kč, nájemce výslovně souhlasí s prominutím dluhu pronajímatele ve výši nesplacené části náhrady.

Pronajímatel prohlašuje, že realizaci půdní vestavby a poskytnutí náhrady ve výši oprávněných a doložených nákladů schválilo Zastupitelstvo města Tábora dne 4.3. 2002 usnesením č. 511/13/02 dne 8.4. 2002.

X.

ukončení nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět z důvodů, uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/ 1990 Sb. a z důvodu hrubého porušení podmínek této smlouvy nájemcem, tj. zejména prodlení s placením nájemného o více než 1 měsíc, neplnění podmínek o údržbě a opravách předmětu nájmu a dále neplnění povinnosti úklidu chodníků, neuzavření dodatku ke smlouvě dle bodu V odstavce třetího této smlouvy. Výpovědní lhůta v těchto případech činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nejde-li o důvody uvedené v předchozím odstavci, lze nájem ukončit ze stany pronajímatele i nájemce výpovědí bez uvedení důvodu. V tomto případě činí výpovědní lhůta 5 let a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Pro vyklizení budovy se použije ustanovení §13 zákona č.116/1990Sb, tzn. že po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

XI.

schválení radou města

Pronajímatel prohlašuje, že rozšíření nájmu o nebytové prostory v podkroví schválila Rada města Tábora usnesením č. 106/5/03 ze dne 6.1. 2003. Záměr pronájmu podkrovních nebytových prostor byl v souladu s § 36 odst. 1 zákona č. 128/ 2000 Sb. o obcích zveřejněn v době od 20.1. 2003 do 6.2. 2003.

XII.

souhlas se zveřejněním

Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení článku 17 Listiny základních práv a svobod. Vzhledem k tomu a s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. (o svobodném přístupu k informacím) a jeho novelu č. 101/2000 Sb. pak nájemce předem výslovně souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním této smlouvy, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících.

Obě strany dále prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě svobodné a vážné vůle obou stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Táboře dne 27. 06. 2003

V Táboře dne 23.6. 2003

za pronajímatele

za nájemce



Dodatek č. 7
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
podle zákona č. 116/1990 Sb.

uzavřený mezi

Církevní základní školou ORBIS- PICTUS s r.o.,

IČO: 25 15 95 77

se sídlem: Budějovická 825, 39001 Tábor

zastoupenou [redacted] jednatelkou společnosti

jako **n á j e m c e m**

a

městem Tábor

IČO : 00 25 30 14

sídlem: Žižkovo náměstí 3, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. účtu: 19-0701427349/ 0800

zastoupeným Ing. Janem Baborem, místostarostou města

jako **p r o n a j í m a t e l e m**

1.

Dne 13.2. 1994 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor v domě čp. 825 v Budějovické ulici v Táboře s účinností od 1.2.1994 na dobu neurčitou. Tato smlouva byla změněna dvěma dohodami, uzavřenými dne 3.5. 1995 a dne 13.10. 1998 a dále dodatkem č. 3 ze dne 7. 11. 2000, dodatkem č. 4 ze dne 31.10. 2001, dodatkem č. 5 ze dne 16.5. 2002 a dodatkem č.6 ze dne 23.6. 2003.

2.

změna zajištění a úhrady dodávky vody a odvodu odpadních a srážkových vod

Tímto dodatkem se ruší odstavec druhý článku VII platného znění nájemní smlouvy, tj. znění dle dodatku č.6 k nájemní smlouvě a nahrazuje se tímto novým zněním:

„ Počínaje dnem 4.9. 2003 se nájemce zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad dodávku studené užitkové vody a odvod odpadních a srážkových vod, a to na základě smlouvy s dodavatelem – VaK JČ a.s., podepsané pronajímatelem i nájemcem.“

Obě strany dále prohlašují, že tento dodatek ke smlouvě byl sepsán na základě svobodné a vážné vůle všech stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Táboře dne - 4. IX. 2003

V Táboře dne 4.9. 2003

za pronajímatele

za nájemce



DODATEK č. 8

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb.

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 00 25 30 14

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 19-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Emilem Nývltlem, místostarostou města

jako ***pronajímatel***

a

Církevní základní škola ORBIS-PICTUS, spol. s r.o.

IČ: 25159577

se sídlem: Budějovická 825, 390 02 Tábor

bankovní spojení:

č. účtu:

zastoupená xxx. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx

jako ***nájemce***

1.

Dne 13. 2. 1994 byla uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor v budově čp. 825, ulice Budějovická v Táboře, části pozemku parc.č. 2818 k.ú. Tábor (částečně zpevněný dvůr) a pozemku parc.č. 2819/1 k.ú. Tábor (zahrada). Tato smlouva byla změněna dohodou ze dne 3. 5. 1995 a dohodou ze dne 13. 10. 1998 a dále dodatkem č. 3 ze dne 7. 11. 2000, dodatkem č. 4 ze dne 31. 10. 2001, dodatkem č. 5 ze dne 16. 5. 2002, dodatkem č. 6 ze dne 23. 6. 2003 a dodatkem č. 7 ze dne 4. 9. 2003.

2.

Obě strany souhlasí s tím, že se tímto dodatkem č. 8 upravuje původní smlouva tak, že se s účinností od 1. 1. 2013 zvyšuje roční nájemné o cca 1/2 průměrné roční míry inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok 2012, která činila 3,3 %. Konkrétně se roční nájemné **zvyšuje o 1,6 %**, tzn. z dosavadní částky 217.063 Kč **o 3.473 Kč** na celkových **220.536 Kč**.

3.

Zvýšení ročního nájemného v roce 2013 o cca 1/2 průměrné roční míry inflace (tj. o 1,6 %) schválila Rada města Tábora usnesením č. 2639/47/13 dne 25. 2. 2013.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

Obě strany souhlasí se zněním tohoto dodatku, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne

V Táboře dne

za pronajímatele

za nájemce